

Landelijk Onderzoek

Lokaal beleid ouderenhuisvesting

Eindrapport

Gouda, november 2012

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Leeswijzer	3
2. DATAVERZAMELING EN RESPONS	4
2.1. Inleiding	4
2.2. Vragenlijst	4
2.3. Procedure	4
2.4. Respons	5
2.5. Analyse en interpretatie	7
3. RESULTATEN	8
3.1. Inleiding	8
3.2. Achtergrondgegevens	8
3.3. Het aanbod en de vraag naar seniorenwoningen	9
3.4. De kenmerken van het aanbod aan seniorenwoningen	10
3.5. Monitoren van de ontwikkelingen	12
3.6. De vormgeving van het gemeentelijk beleid	14
3.7. De uitvoering van het beleid en de samenwerking daarbij	16
3.8. Monitoring en prioritering van beleid	18
4. SAMENVATTING EN CONCLUSIE	24
4.1. Inleiding	24
4.2. Beleid en verschillen tussen gemeenten	24
4.3. Samenwerking	25
4.4. Knel- en verbeterpunten	26

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het aantal ouderen is de afgelopen decennia toegenomen, en zal ook in de komende decennia nog sterk stijgen als gevolg van naoorlogse geboortegolf en de toegenomen levensverwachting. Ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en de ontwikkeling in het aanbod aan voor hen geschikte woningen wordt dan ook periodiek gemonitord.

Het rijksbeleid ten aanzien van het geschikt wonen voor ouderen en mensen met beperkingen gaat uit van de behoefte van burgers, met inachtneming van hun eigen verantwoordelijkheden. De veelvoorkomende wens om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, in combinatie met de vergrijzing die zich de komende jaren versterkt zal voordoen, vraagt om voldoende geschikte huisvesting, met name nultredenwoningen en woningen waarin zorg beschikbaar is. De afgelopen jaren is hierin winst bereikt, zo blijkt uit de Monitor Investeren voor de toekomst 2009. Het tekort aan geschikte woningen is in vergelijking met 2006 gedaald met 45.000. Daarmee zijn er de komende jaren minder woningen extra per jaar nodig dan in 2006 geraamd. Door de toenemende vergrijzing blijft de opgave echter wel omvangrijk¹.

ANBO wil, als grootste belangenbehartiger van de ouderen, in 2012 een actueel en representatief beeld schetsen van het lokale huisvestingsbeleid voor ouderen. De organisatie heeft daarom met financiële steun van het ministerie van BZK opdracht gegeven aan Ipso Facto om een onderzoek uit te voeren onder alle Nederlandse gemeenten. Het onderzoek vindt niet voor het eerst plaats, maar wordt eens in de vier jaar herhaald, zodat ANBO ook de ontwikkelingen in het beleid kan volgen. In 1998 is voor het eerst meer inzicht verkregen in de wijze waarop gemeenten omgaan met (nieuwe) relevante ontwikkelingen binnen dit beleidsterrein, waarbij de combinatie van wonen en zorg centraal staat. Ook in 2002 en 2007 heeft Ipso Facto op verzoek van ANBO² het onderzoek herhaald.

Het doel van het hier beschreven onderzoek is, net als bij de voorgaande onderzoeken, het verkrijgen van inzicht in het lokale beleid voor ouderenhuisvesting van Nederlandse gemeenten en dan met name de wijze waarop zij dit beleid voeren op het terrein van wonen en zorg.

¹ Brief van minister Donner aan de Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 32 847 nr. 2

² Destijds gezamenlijk met de PCOB en de Unie KBO

1.2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk, wordt kort ingegaan op de wijze waarop het onderzoek is opgezet en uitgevoerd. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de resultaten aan de hand van de verschillende onderdelen uit de vragenlijst. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste resultaten samengevat en worden de conclusies gepresenteerd. Waar mogelijk zullen deze gegevens vergeleken worden met de resultaten uit het vorige onderzoek (2007).

2. DATAVERZAMELING EN RESPONS

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop het onderzoek is opgezet en uitgevoerd: de gebruikte vragenlijst, de wijze van afname en de uiteindelijke respons. Ook wordt kort ingegaan op de wijze waarop de antwoorden zijn geanalyseerd en de wijze waarop de onderzoeksresultaten moeten worden geïnterpreteerd.

2.2. Vragenlijst

Het onderzoek is van start gegaan met de constructie van de vragenlijst. Hierbij is gebruik gemaakt van de reeds bestaande vragenlijst van het onderzoek uit 2007. Deze vragenlijst heeft Ipsos Facto samen met ANBO kritisch bekeken en op verschillende punten aangepast. In de eerste plaats betekende dit een gebruiksvriendelijker vragenlijst. De enquête is online gezet en gemeenten hoefden enkele achtergrondgegevens niet meer zelf in te vullen³. Daarnaast is de formulering van vragen aangepast zodat ze aansluiten op recente veranderingen en ontwikkelingen in het beleid met betrekking tot ouderenhuisvesting. Ook is het thema regie en samenwerking met externe partijen deze keer wat uitgebreid in de vragenlijst. Het resultaat is een herziene versie die bestaat uit een zestal onderdelen, namelijk:

- De registratie van enkele achtergrondgegevens;
- De kenmerken van het aanbod aan seniorenwoningen;
- De ontwikkeling in vraag naar seniorenwoningen;
- De vormgeving van het gemeentelijk beleid;
- De uitvoering van het beleid en de samenwerking daarbij;
- De monitoring van en prioritering in het beleid.

2.3. Procedure

Alle 415 gemeenten in Nederland (stand per 1 januari 2012) zijn gevraagd om de online enquête ouderenhuisvesting in te vullen. De uitnodigingen zijn door ANBO verstuurd, zowel via een brief als een e-mail. In de brieven werd het doel van het onderzoek

³ Deze gegevens zijn later aan de gegevens van de deelnemende gemeenten gekoppeld. Het gaat dan onder meer om het inwoneraantal en het aandeel senioren in de gemeente.

toegelicht, verteld wie de opdrachtgever is, en toegelicht wat met de verkregen gegevens zou gebeuren.

Om de respons onder grote gemeenten te bevorderen is ervoor gekozen om deze ook telefonisch te benaderen en om medewerking aan het onderzoek te vragen. In eerste instantie zijn de 30 grootste gemeenten gebeld. Die telefoongesprekken bleken een positieve bijdrage aan de respons te hebben, waarna in overleg met ANBO besloten is om de groep na te bellen gemeenten te verdubbelen. In totaal zijn derhalve de zestig grootste gemeenten telefonisch benaderd met het verzoek om aan het onderzoek deel te nemen.

Na het verstrijken van de responstermijn (eind mei 2012) is in onderling overleg (ANBO, ministerie van BZK en Ipsos Facto) besloten om nog wat extra inspanningen te leveren ten einde de tegenvallende respons op te hogen. ANBO heeft telefonisch contact opgenomen met de gemeenten die in 2007 wel aan het onderzoek ouderenhuisvesting hadden deelgenomen, maar in 2012 (nog) niet. Hen is gevraagd of ze alsnog wilden deelnemen aan het onderzoek. Bij bereidheid daartoe is een schriftelijke vragenlijst met antwoordenvolp gestuurd.

2.4. Respons

In totaal zijn gegevens van 122 gemeenten verzameld. Dit is een bruto respons van 29%, hetgeen lager is dan de respons van vorige inventarisaties onder gemeenten. In 2007 is namelijk een respons van 37% behaald⁴. Niet iedere gemeente heeft alle vragen uit de vragenlijst compleet beantwoord: bij 105 gemeenten is dit wel het geval (25%). Voor de beschrijving van de vormgeving van het lokale beleid in dit rapport vormt dat geen belemmering. Hierbij is uitgegaan van alle 122 deelnemende gemeenten. Bij de beoordeling van het beleid van de gemeenten is alleen gekeken naar de gemeenten die de vragenlijst volledig hebben ingevuld (omdat anders geen score kan worden berekend op basis waarvan onderlinge vergelijking mogelijk is). Dit betekent dat over 105 gemeenten een ranglijst is opgesteld. Deze is als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Er is geen eenduidige verklaring voor de lagere respons. Uit de contacten met gemeenten is gebleken dat er verschillende redenen zijn voor het afzien van deelname. Sommige gemeenten hebben het beleid ten aanzien van ouderenhuisvesting verdeeld over meerdere afdelingen (met name zorg en Wmo zijn genoemd) en de betrokken beleidsmedewerkers hebben het hierdoor als lastig ervaren de (online) vragenlijst in te vullen. De voorgaande onderzoeken hebben schriftelijk plaatsgevonden, waarbij het

⁴ In 2002 was de respons 42% en in 1998 36%.

eenvoudiger is om de lijst gedeeltelijk in te vullen en vervolgens intern door te sturen. Uit de telefoongesprekken met de gemeenten is gebleken dat een deel van de beleidsmedewerkers de eerste, schriftelijke uitnodiging om aan het onderzoek deel te nemen niet tijdig, of helemaal niet heeft ontvangen. Ten slotte moet ook worden vermeld dat gemeenten aangeven op dit moment heel actief te zijn met de vormgeving van beleid rond ouderenhuisvesting, wat betekent dat zij de vragenlijst niet met verouderde gegevens wensten in te vullen.

Zoals in de vorige paragraaf vermeld, is na overleg met het ministerie van BZK nog een laatste poging ondernomen om de respons wat op te hogen, door deelnemers aan de voorgaande meting in 2007 (die dit jaar niet hadden gereageerd) telefonisch te benaderen. ANBO heeft een groep van ongeveer 70 'oude' deelnemers gebeld. Een aantal van hen gaf aan geen tijd te hebben of om een andere reden niet mee te kunnen (of willen) doen, bijvoorbeeld uit tijdgebrek, of omdat men te maken had met gemeentelijke herindeling, of onvoldoende uitgewerkt beleid had op het gebied van ouderenhuisvesting. Een tamelijk groot deel van de gebelde gemeenten was in principe wel bereid om deel te nemen, maar uiteindelijk hebben slechts 15 gemeenten dat ook daadwerkelijk gedaan.

In tabel 2.1. is de respons naar gemeentegrootte afgezet tegen het totaal aantal gemeenten in Nederland.

Tabel 2.1. Respons naar gemeentegrootte

Gemeentegrootte	% totaal aantal Nederlandse gemeenten	% deelnemende Nederlandse gemeenten
Minder dan 10.000	9,2	4,9
10.000 tot 20.000	27,5	20,5
20.000 tot 50.000	45,8	43,4
50.000 tot 100.000	11,3	18,0
Meer dan 100.000	6,3	13,1

Uit de tabel blijkt dat de deelnemende gemeenten een redelijk vergelijkbare verdeling over de verschillende groepen gemeentegroottes hebben als het totaal aantal gemeenten in Nederland. Er zijn relatief wat minder kleine gemeenten in het onderzoek en relatief wat meer grote gemeenten. Een verklaring hiervoor is de extra inspanning die is geleverd om de top 60 van grootste gemeenten aan het onderzoek te laten deelnemen. De kleinste gemeente uit de top 60 heeft ongeveer 60.000 inwoners. Van de 20 grootste gemeenten hebben er 14 aan het onderzoek meegewerkt. Van de grootste vier gemeenten zijn Amsterdam, Rotterdam en Den Haag vertegenwoordigd.

2.5. Analyse en interpretatie

Voor het onderzoek zijn, net als voor de voorgaande onderzoeken, in eerste instantie beschrijvende analyses uitgevoerd. Deze richten zich op het in kaart brengen van de vraag en het aanbod op het gebied van seniorenwoningen en het huisvestingsbeleid voor ouderen en het woon-zorgbeleid. Waar mogelijk worden de uitkomsten met die van het voorgaande onderzoek vergeleken. Wel dient hierbij de opmerking te worden gemaakt dat de vragenlijst waarop de uitkomsten zijn gebaseerd, bij het actuele onderzoek sterk van opzet is gewijzigd. Dit heeft effect op de vergelijkbaarheid van de resultaten, niet alleen de rangordering van de deelnemende gemeenten, maar ook de beschrijving van de vormgeving van het beleid en de eventuele veranderingen erin.

Om inzicht te krijgen in (de omvang van en variëteit in) het aanbod en de activiteiten op de terreinen ouderenhuisvesting en woon-zorgbeleid en de mate waarin gemeenten beschikken over relevante kennis en informatie op deze terreinen, is een scoringsmethodiek ontwikkeld. Aan de hand van deze methodiek is het mogelijk om een totaalscore te berekenen per gemeente. In totaal zijn er per gemeente 38 punten te verdienen. Aan de hand van de score kan een indicatie worden gegeven van de (relatieve) kwaliteit van het gemeentelijk beleid. De scores van de deelnemende gemeenten zijn niet in dit rapport opgenomen, maar worden apart gerapporteerd. Het rapport is bedoeld om een actueel beeld te geven van de stand van zaken met betrekking tot ouderenhuisvestingsbeleid in Nederlandse gemeenten.

3. RESULTATEN

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek weergegeven aan de hand van de verschillende onderwerpen uit de vragenlijst. Er wordt in eerste instantie aandacht besteed aan de registratie van enkele algemene gegevens, waarna ingegaan wordt op de kenmerken van het aanbod aan en de vraag naar seniorenwoningen. Vervolgens wordt ingegaan op de vormgeving en uitvoering van het huisvestingsbeleid voor ouderen. Ten slotte wordt aandacht besteed aan de monitoring van en prioritering in het beleid.

3.2. Achtergrondgegevens

Bijna alle gemeenten (97%) hebben kunnen aangeven wat de totale woningvoorraad is. Het aantal woningen dat als seniorenwoning is aan te merken is bij iets meer dan de helft van alle gemeenten (55%) bekend⁵. Dit betekent dat 45% van de gemeenten niet weet wat het aanbod aan seniorenwoningen is binnen de gemeente. Bij meer dan de helft van de gemeenten (59%) die het aantal seniorenwoningen wel kennen ligt het percentage seniorenwoningen tussen de 1 en 10%. Bij iets meer dan een kwart (26%) van de gemeenten ligt dat percentage tussen de 10% en 20%. 14% van de gemeenten heeft tussen de 20% en 30% aan seniorenwoningen en ten slotte laat 4% van de gemeenten een duidelijke uitschieter zien. Zij zeggen tussen de 30% en 40% aan seniorenwoningen te hebben. Het gemiddelde ligt rond de 12%.

In de onderstaande tabel is het aandeel seniorenwoningen (eigen opgave) uitgesplitst naar gemeentegrootte.

Tabel 3.1 Aandeel seniorenwoningen naar gemeentegrootte (n=66)

Gemeentegrootte	Gem. % seniorenwoningen
Minder dan 10.000	7,1
10.000 tot 20.000	8,4
20.000 tot 50.000	11,6
50.000 tot 100.000	13,0
Meer dan 100.000	14,6

⁵ Er is voor gekozen voorafgaand aan deze vraag geen definitie van een seniorenwoning te geven, zodat gemeenten de opgave volgens hun eigen definitie dienden te verstrekken.

Het percentage seniorenwoningen neemt geleidelijk toe met de omvang van de gemeente. Kleine gemeenten hebben relatief weinig seniorenwoningen, grote gemeenten hebben er relatief meer.

De gemeenten is ook gevraagd naar de verhouding tussen huur- en koopwoningen. Vrijwel alle gemeenten hebben deze gegevens kunnen verstrekken: gemiddeld wordt 36% van de woningen gekenmerkt als huurwoning en 64% als koopwoning. Hier geldt dat hoe groter de gemeente is, hoe hoger het percentage huurwoningen wordt. Bij woningen voor senioren ligt de verhouding tussen huur- en koopwoningen omgekeerd: er zijn volgens de gemeenten relatief meer huurwoningen (72%) voor senioren dan koopwoningen (28%). Ook valt op dat het aandeel koopwoningen voor senioren al naar gelang de grootte van de gemeente juist toeneemt: in de gemeenten met maximaal 20.000 inwoners⁶ is volgens eigen opgave ongeveer 17% van de seniorenwoning een koopwoning, in de grootste gemeenten is dat 45%. De overige gemeenten zitten daar tussenin. Het verband benadert statistische significantie ($F=2,5$; $\alpha=0,07$). Mogelijk vormt het grotere aandeel appartementen in grote gemeenten een verklaring voor het effect, maar dit is niet verder onderzocht.

3.3. Het aanbod en de vraag naar seniorenwoningen

In de voorgaande paragraaf is ingegaan op de aantallen woningen voor senioren. De gemeenten is ook gevraagd of het bestaande aanbod aan seniorenwoningen overeenkomt met de actuele en toekomstige vraag aan woningen. Een groot deel van de gemeenten heeft hierop geen zicht: 42% zegt niet bekend te zijn met de verhouding tussen vraag en aanbod. Hierbij speelt waarschijnlijk een rol dat gemeenten geen goed beeld hebben van de koopsector. Ook uit de open antwoorden blijkt dat. Zo zegt een van de respondenten dat er geen zicht is op de aanpassingen die huiseigenaren zelf hebben gedaan om een woning meer levensloopbestendig te maken.

Van de gemeenten die wel zicht hebben op de match tussen vraag en aanbod, zegt 44% dat er geen tekort is en 56% dat er wel een tekort aan seniorenwoningen is. Hier is een duidelijk verschil met voorgaande metingen. In 1998 werd in 71% van de gemeenten een tekort aan ouderenwoningen gesignaleerd. In de meting van 2002 was dit aandeel toegenomen tot 86%. In 2007 was het percentage weer iets lager, maar nog altijd 82%. Het lijkt er met andere woorden op dat er een aantal jaar geleden een piek was in het waargenomen tekort aan seniorenwoningen, en dat vraag en aanbod

⁶ In deze analyse zijn de klassen tot 10.000 inwoners en 10-20 duizend inwoners samengevoegd. De reden is dat slechts 2 gemeenten met minder dan 10.000 inwoners deze vraag hebben beantwoord, een aantal dat te klein is om in een statistische toets op te nemen.

sindsdien weer wat dichterbij elkaar zijn gekomen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat, ondanks de vergrijzing, de vraag naar seniorenwoningen de afgelopen jaren is afgenomen. Zoals verderop in het rapport ook beschreven, signaleren diverse gemeenten een stagnatie in de doorstroming naar seniorenwoningen door de huidige situatie op de woningmarkt (senioren die hun eigen huis niet kunnen verkopen).

In de toekomst verwacht een meerderheid van de gemeenten een tekort aan seniorenwoningen. Gevraagd naar het aanbod aan woningen in 2020 in de eigen gemeente, zegt 65% van de gemeenten dat er een tekort zal zijn. De meeste gemeenten hebben echter (nog) geen zicht op de omvang daarvan. Bijna een kwart van de gemeenten verwacht dat het aanbod in verhouding zal zijn met de vraag en 10% van de gemeenten weet niet of er een tekort zal zijn.

3.4. De kenmerken van het aanbod aan seniorenwoningen

In de vragenlijst is gevraagd aan te geven welke criteria de gemeente hanteert om een woning te kwalificeren als seniorenwoning. Uit de resultaten blijkt dat bijna alle gemeenten (91%), een of meer criteria gebruiken. Bijna altijd gaat het om een combinatie van criteria, zoals in onderstaande tabel is te zien:

Tabel 3.2. Criteria om woningen te kwalificeren als seniorenwoningen (in %, n=111)

Criteria die te maken hebben met het ontwerp van de woning of het gebouw	%
Nultreden woningen	74,8
Woningen die voldoen aan de eisen van levensloopgeschikte bouw	49,5
Mogelijkheden voor inzetten van woninggebonden technologieën zoals domotica, telemedicine	19,8
Roelstoeltoegankelijk	29,7
Rollatortoegankelijk	28,8
Iets anders, namelijk....	19,8
Niet van toepassing	10,8
Criteria die te maken hebben met de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen in de buurt	%
Openbaar vervoer is voldoende toegankelijk voor ouderen	32,4
Gelegen nabij voorzieningen zoals winkels, postkantoor of bank	47,7
Toegankelijke en veilige woonomgeving	36,9
Iets anders, namelijk....	14,4
Niet van toepassing	30,6
Criteria die te maken hebben met beschikbaarheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen	%
Voldoende aanbod van ambulante zorg	43,2
Gelegen nabij zorg- en welzijnsvoorzieningen zoals een gezondheidscentrum	43,2
Gelegen in een woonservicezone	33,3
Iets anders, namelijk....	9,0
Niet van toepassing	32,4

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat gemeenten naar verschillende criteria kijken als het gaat om het definiëren van seniorenwoningen. Zij noemen bijvoorbeeld zowel bouwkundige criteria als omgevingscriteria. Zo vindt drie kwart van de gemeenten dat een seniorenwoning een nultredenwoning zou moeten zijn. De helft van de gemeenten noemt daarbij de eis dat woningen levensloopgeschikt zouden moeten zijn. Tussen de 40 en 50% van de gemeenten vindt dat een seniorenwoning gelegen zou moeten zijn in de buurt van maatschappelijke voorzieningen en zorg- en welzijnsvoorzieningen. Ruim een derde van de gemeenten (37%) vindt dat de woning gelegen moet zijn in een toegankelijke en veilige omgeving. Een derde van de gemeenten hanteert als eis dat een seniorenwoning in een woonservicezone gelegen moet zijn. Relatief weinig gemeenten noemen de mogelijkheden tot het inzetten van woninggebonden technologieën als criterium.

Gemeenten kunnen verschillende vormen van woonvoorzieningen aanbieden. In de vragenlijst zijn vragen gesteld over beschermde woonvormen, woonservicezones, woonvoorzieningen voor specifieke groepen ouderen en particuliere initiatieven. Ook is gevraagd naar de wijze waarop de gemeente deze woonvormen bevorderen. In onderstaande tabel wordt weergegeven welke beschermde woonvormen er binnen de gemeenten beschikbaar zijn.

Tabel 3.3. Beschikbaarheid beschermde woonvormen (in percentages, n=109)

	%
Geclusterd wonen	62,4
Aanleunwoningen	81,7
Woon-zorgcomplexen	89,0
Serviceflats	54,1
Anders, namelijk...	5,5

Vrijwel alle gemeenten geven aan dat er verschillende beschermde woonvormen beschikbaar zijn (98%). Het merendeel daarvan bestaat uit woon-zorgcomplexen; 89% van de gemeenten zegt dat zij deze vorm van woonvoorzieningen binnen de eigen gemeente aanbiedt. Ook aanleunwoningen worden veel genoemd.

Woonservicezones zijn binnen 54% van de gemeenten gerealiseerd. Een deel van de andere gemeenten zegt met de ontwikkeling ervan bezig te zijn (21%). De overige gemeenten (26%) hebben geen woonservicezones, en zijn ook niet van plan om deze te ontwikkelen. Hierbij is een duidelijke relatie met de grootte van de gemeente: bij de kleine gemeenten (tot 20.000 inwoners) zegt 38% van de respondenten geen woonservicezones te hebben, en ook geen plannen om ze te ontwikkelen, en bij de grote gemeenten (meer dan 100.000) is dat slechts 6%.

Het aandeel gemeenten met woonservicezones is duidelijk toegenomen in de afgelopen 10 jaar. In 2002 waren woonzorgzones⁷ in 7% van de gemeenten gerealiseerd (33% was bezig met de ontwikkeling ervan), en in 2007 was dat in 29% van de gemeenten het geval (en 56% gaf aan bezig te zijn met de ontwikkeling ervan).

Woonvormen voor specifieke groepen ouderen (zoals 'roze' ouderen of ouderen met dezelfde culturele achtergrond) komen wat minder voor: 30% van de respondenten zegt dat deze woonvormen in hun gemeente bestaan⁸. Veel genoemd worden hier woonvormen voor Indische ouderen, Turkse ouderen en ouderen met een religieuze achtergrond. Ruim de helft van alle gemeenten (58%) bevordert wel op een of meerdere manieren deze woonvormen. Zij maken onder meer afspraken met corporaties en projectontwikkelaars, stellen locaties beschikbaar en, in mindere mate, stellen hiertoe personele capaciteit beschikbaar. Weinig gemeenten verstrekken subsidies aan organisaties die zich hiermee bezighouden en een enkele gemeente draagt bij aan de ontwikkeling van specifieke woonvormen door de grondprijzen aan te passen. Sommige gemeenten noemen daarbij dat zij initiatieven ondersteunen door partijen bij elkaar te brengen en het overleg 'op maat' aan te gaan.

In de meerderheid van de gemeenten komen geen particuliere initiatieven van ouderen voor die zelf woonvormen hebben georganiseerd. Een derde van de gemeenten kent deze woonvormen wel⁹. Gemeenten besteden echter wel aandacht aan het bevorderen van deze woonvormen. Ruim twee derde (68%) van de gemeenten heeft één of meerdere wijzen waarop zij particuliere initiatieven ondersteunen. Zij stellen locaties beschikbaar, of maken hiertoe personele capaciteit vrij. Ook wachten gemeenten het initiatief van groepen ouderen zelf af. Zij kunnen in die gevallen bijvoorbeeld verschillende partijen bij elkaar brengen en het bestemmingsplan wijzigen. Enkele gemeenten noemen het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als algemeen programma waaraan ook ouderen kunnen deelnemen.

3.5. Monitoren van de ontwikkelingen

Bij de ontwikkeling en de uitvoering van het beleid rond ouderenhuisvesting is het van groot belang om een duidelijk beeld te hebben van de behoeften van de ouderen met betrekking tot de woning en woonomgeving. In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop gemeenten de ontwikkeling in de vraag naar seniorenwoningen in kaart

⁷ De gebruikte terminologie verschilt iets tussen de verschillende metingen

⁸ Ook hier is een duidelijk effect van gemeentegrootte zichtbaar: bij de kleine gemeenten is dit 10% en bij de grote gemeenten 88%.

⁹ Dat is een lichte toename ten opzichte van eerdere onderzoeken: in 2002 was dit 24% en in 2007 28%.

brengen. Het gaat dan om welke instrumenten en methoden de gemeente gebruikt om zowel woonbehoeften te inventariseren als de te verwachten doelgroepontwikkeling.

De volgende tabel laat zien hoe gemeenten een beeld krijgen van de woonbehoeften van ouderen.

Tabel 3.4. Activiteiten om inzicht te verkrijgen in de behoeften van ouderen omtrent de woning en de woonomgeving (in%, n=109)

	Incidenteel of naar behoefte gebruikt	Vast (of periodiek) onderdeel van beleid	Weet niet/Niet gebruikt
Het bestuderen van algemene informatie over woonwensen van ouderen (bijvoorbeeld beleidsstukken van het ministerie of SCP-rapporten)	56,0	30,3	13,7
Het analyseren van wachtlijsten voor woningen in de gemeente	36,7	29,4	33,9
Het inwinnen van informatie bij woningcorporaties in de gemeente	30,3	61,5	8,3
Het inwinnen van informatie bij ouderenorganisaties binnen de gemeente	46,8	32,1	21,1
Het inwinnen van informatie bij zorg- en welzijnsaanbieders in de gemeente	45,0	40,4	14,7
Het (laten) uitvoeren van onderzoek (woonwensen e.d.)	47,7	46,8	5,5
Wij verzamelen op een andere wijze informatie, namelijk....	9,2	13,8	77,0

Alle gemeenten ondernemen activiteiten, en veelal meerdere, om inzicht te krijgen in de woonbehoeften van ouderen. Er zijn wel verschillen tussen gemeenten in de wijze waarop deze activiteiten in het beleid zijn verankerd. Bij bijna twee derde van de gemeenten vormt het inwinnen van informatie bij woningcorporaties bijvoorbeeld een vast onderdeel van het beleid. Bijna de helft van de gemeenten voert periodiek onderzoek uit naar woonwensen. Als het gaat om incidentele activiteiten dan wordt wat vaker gebruikgemaakt van informatie van ouderenorganisaties en zorg- en welzijnsaanbieders in de gemeente en het bestuderen van algemene informatie. Relatief veel gemeenten hebben (nog) geen ervaring met het analyseren van wachtlijsten¹⁰.

De meerderheid van de gemeenten (66%) kan de gegevens over woonbehoeften van ouderen uitsplitsen naar wijkniveau of naar gegevens per kern of dorp. Ruim een derde van de gemeenten (34%) kan dat niet. In deze gemeenten zijn de gegevens alleen op gemeenteniveau bekend. Hierbij is een opvallend verschil tussen de grootste gemeenten enerzijds (alle grote gemeenten kunnen uitsplitsingen naar wijken of

¹⁰ Hierbij speelt ook dat niet alle gemeenten te maken hebben met wachtlijsten; dat geldt alleen voor gemeenten met een huisvestingsverordening.

kernen maken), en de andere gemeenten (tussen de 38% en 43% kan geen uitsplitsingen maken naar wijken of kernen).

Behalve naar de woonbehoeften is ook gevraagd naar de wijze waarop gemeenten de te verwachten doelgroepontwikkeling in kaart brengen. Vrijwel alle gemeenten (96%) verzamelen informatie door gebruik te maken van bevolkings- en huishoudensprognoses. Daarbij gebruikt ongeveer de helft van de gemeenten aanvullende instrumenten, monitoren en rekenmodellen (waaronder het Horizonmodel van TNO). Enkele gemeenten participeren bijvoorbeeld in regionale onderzoeken. Andere gemeenten vragen informatie aan corporaties of lokale aanbieders van zorg- en welzijnsdiensten. De verzamelde gegevens kunnen de meeste gemeenten (62%) uitsplitsen naar wijkniveau of naar gegevens per kern of dorp. 38% van de gemeenten kan dat niet.

3.6. De vormgeving van het gemeentelijk beleid

In deze paragraaf staat de vormgeving van het gemeentelijke beleid centraal. Er wordt ingegaan op de mate waarin ouderenhuisvesting een zelfstandig beleidsonderdeel vormt en, zo ja, of de gemeente de samenhang met andere beleidsterreinen beschrijft. Daarnaast is beschreven welke onderdelen of aspecten deel uitmaken van het beleid ten aanzien van ouderenhuisvesting en op welke partijen het beleid primair is gericht.

Een duidelijke meerderheid van de gemeenten (90%) heeft specifiek op ouderenhuisvesting gericht beleid ontwikkeld. In de meeste gevallen is dat echter geen zelfstandig beleidsonderdeel, het ouderenhuisvestingsbeleid maakt meestal deel uit van een breder beleidsthema (74%). Er is dan geen aparte beleidsnota of visie op ouderenhuisvesting. Bij 16% van alle gemeenten is het huisvestingsbeleid voor ouderen wel een zelfstandig onderdeel van het beleid. Bij de grote gemeenten is dit duidelijk meer: 40% (bij de andere grootteklassen varieert het van 0% tot 28%, waarbij geen duidelijke relatie met gemeentegrootte lijkt te bestaan).

In vergelijking met de voorgaande meting uit 2007 is er sprake van een stijging van het percentage gemeenten met specifiek op ouderen gericht huisvestingsbeleid; destijds gaf 82% van de gemeenten aan dergelijk beleid te hebben¹¹.

¹¹ In eerdere metingen is deze vraag niet in deze vorm gesteld. In 2002 is gevraagd of gemeenten een nota voor woon-zorgbeleid hadden. Daarbij gaf 56% van de gemeenten aan zo'n nota te hebben of bezig te zijn met ontwikkeling ervan.

De gemeenten die eigen ouderenhuisvestingsbeleid hebben ontwikkeld is gevraagd naar de inbedding daarvan, of de relaties met andere beleidsterreinen. Niet verrassend worden wonen/huisvesting en zorg het meest genoemd als samenhangende beleidsterreinen (beide door ongeveer drie kwart van de respondenten). Iets minder dan twee derde van de respondenten (63%) noemt in dit verband de samenhang met WMO en welzijn.

Beleidsvoering

In onderstaande tabel wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeenten invulling geven aan het ouderenhuisvestingsbeleid en/of woon-zorgbeleid.

Tabel 3.5. invulling ouderenhuisvestingsbeleid (in %, n=96, meer antwoorden mogelijk)

Woninggerelateerde aspecten	%
Opplussen van woningen (stimuleringsregeling)	36,5
Eisen stellen ten aanzien van realisatie van levensloopbestendige woningen (bijv. woonkeur)	62,5
Inzet van woninggebonden technologieën zoals domotica, telemedicine en derg. stimuleren	29,2
Toewijzingsbeleid hanteren	43,8
Faciliteren van mantelzorgwoningen	42,7
Realisatie van woon-zorgcomplex(en)	62,5
Aanpassen bestemmingsplannen voor bijzondere (kleinschalige) woonvormen	39,6
Anders, namelijk....	18,8

Zorggerelateerde aspecten	%
Opzetten van lokale diensten- en zorgcentra	36,5
Het aanbieden van zorggarantie voor ouderen	3,1
Woon-zorgbeleid ontwikkelen dat specifiek aansluit op de ouderen in de eigen gemeente	52,1
Afstemmen van huisvestingsbeleid met WMO-beleid	65,6
Projecten/experimenten op het gebied van woon-zorgbeleid stimuleren	38,5
Realisatie van woonservicezones	51,0
Anders, namelijk....	10,4

Zoals bovenstaande tabel laat zien hebben gemeenten het beleid op uiteenlopende wijze vormgegeven. Het specifieke beleid bestaat in de praktijk bij veel gemeenten uit verschillende onderdelen of activiteiten. Ruim de helft van de gemeenten stelt in ieder geval eisen aan de realisatie van levensloopbestendige woningen, woon-zorgcomplexen en woonservicezones (percentages tussen 51% en 63%). Ook draagt een meerderheid van de gemeenten zorg voor de afstemming tussen het huisvestingsbeleid en het WMO-beleid. Een stimuleringsbeleid voor het opplussen van woningen wordt in relatief wat minder gemeenten gehanteerd. Hetzelfde geldt voor het stimuleren van de inzet van woninggebonden technologieën zoals domotica, telemedicine en dergelijke. Als er al onderscheid wordt gemaakt naar de groepen huiseigenaren op wie deze beleidsonderdelen primair zijn gericht, dan gaat het met name om de corporaties. Alleen bij het stimuleren van het opplussen van woningen

vormen particuliere eigenaren en bewoners ook een doelgroep (door 12% van de gemeenten genoemd als doelgroep waar het gaat om het stimuleren van opplussen).

Gemeenten is ook gevraagd aan te geven welke criteria zij hanteren voor aanvragen van ouderen die willen verhuizen naar seniorenwoningen. De CIZ-indicatie wordt het meest genoemd: in 59% van de gemeenten die een beleid ten aanzien van toewijzing hanteren¹², wordt de CIZ-indicatie als criterium gehanteerd. Ook een WMO-indicatie wordt in 53% van de gemeenten genoemd. Leeftijd is echter het belangrijkste criterium, in bijna driekwart van de gemeenten (74%) is dit een eis. In een kleiner deel van de gemeenten (38%) wordt het inkomen genoemd. In mindere mate zijn gezondheid (12%), samenstelling van het huishouden (9%) en mogelijkheden voor mantelzorg (6%) eisen. Een aantal gemeenten zonder huisvestingsverordening geeft aan dat de woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de toewijzing, en dat zij ook de daarbij behorende criteria formuleren.

3.7. De uitvoering van het beleid en de samenwerking daarbij

De gemeenten is gevraagd met welke partijen wordt samengewerkt in het kader van het huisvestingsbeleid voor ouderen, en vervolgens in welke vorm de afspraken zijn vastgelegd (afspraken over proces, of concrete afspraken over prestaties/resultaten). De resultaten worden in onderstaande tabel weergegeven. In de eerste kolom wordt het percentage gemeenten weergegeven dat samenwerkt met de betreffende partij, in de tweede en derde kolom wordt weergegeven welk deel van die groep afspraken over het proces (de samenwerking) heeft vastgelegd en/of prestatieafspraken heeft gemaakt.

Tabel 3.6. Samenwerkingspartners gemeenten bij huisvestingsbeleid (in %, n=107)

	overleg-partner van de gemeente	afspraken over proces	afspraken over resultaten
Woningcorporaties	96,3	47,5	74,3
Projectontwikkelaars	47,7	40,7	33,3
Zorgaanbieders	82,2	51,2	16,3
Andere gemeenten in de regio	45,8	39,2	25,5
Provincie	48,6	32,1	23,2
Zorgverzekeraars	8,4	15,8	21,2
Anders, namelijk	9,3	-	-

¹² Het gaat dan om gemeenten met een huisvestingsverordening, dat geldt voor ongeveer de helft van de gemeenten.

Bijna alle gemeenten noemen de woningcorporaties als overlegpartner bij het ouderenhuisvestingsbeleid. Ongeveer drie kwart van deze gemeenten heeft ook prestatieafspraken met de corporatie(s) gemaakt. Ook de lokale zorgaanbieders worden vaak genoemd als overlegpartner, waarbij opvalt dat het relatief weinig voorkomt (ongeveer 16% van de gevallen) dat prestatieafspraken worden vastgelegd. Tussen 45 en 50% van de gemeenten noemen projectontwikkelaars, andere gemeenten en de provincie als overlegpartner. In ongeveer een kwart tot een derde van deze gevallen worden afspraken over te behalen prestaties of resultaten vastgelegd. Samenwerking met zorgverzekeraars is tamelijk zeldzaam: minder dan 10% van de gemeenten noemt deze partij. Tot slot is een aantal keer een andere partij genoemd (zonder de samenwerking verder te specificeren): in drie gevallen (3%) zijn dat ouderenorganisaties (dit was geen antwoordmogelijkheid omdat deze samenwerking in een vervolgvraag aan de orde komt), en in twee gevallen (2%) lokale welzijnsorganisaties¹³.

De samenwerking met ouderen zelf in het huisvestingsbeleid was onderwerp van een andere vraag, waarbij gemeenten konden aangeven welke instrumenten daarbij worden ingezet. Een grote meerderheid van 96% geeft aan dat ouderen(organisaties) betrokken zijn bij het beleid. Verreweg het meest gebruikte instrument om ouderen te betrekken is de WMO-raad, of het WMO-platform. Ruim 72% van de gemeenten gebruikt dit instrument om de doelgroep te betrekken bij het huisvestingsbeleid. Daarnaast zijn seniorenraden (37%) en ouderenorganisaties (44%) relatief vaak genoemd. Ouderenpanels en een adviescommissie van ouderenorganisaties zijn allebei door een kleine minderheid (6%) genoemd. Ongeveer een op de vijf respondenten heeft (daarnaast) een antwoord ingevuld bij 'anders, namelijk'. In een aantal gevallen gaat het om een brede samenwerkingsverbanden zoals een platform wonen (wonen en welzijn), waarin diverse partijen participeren. Ook genoemd zijn een huurdersvereniging (2 maal, niet specifiek ouderen), een participatiecommissie, ouderenadviseurs, ANBO, en VAC (Volkshuisvestingadviescommissie, 4 maal genoemd).

Vervolgens is gevraagd of en op welke wijze de gemeente ouderen informeert over de mogelijkheden van ouderenhuisvesting. Een kleine groep gemeenten (9%) is niet actief in het informeren van ouderen over ouderenhuisvesting. Twee respondenten geven bij de ruimte voor toelichting aan dat het informeren van ouderen over huisvesting vooral via corporaties verloopt. De meeste gemeenten (68%) zeggen ouderen te informeren via een (Wmo- of woon-zorg) loket . Ook het algemeen gemeentelijk loket (41%),

¹³ De overige antwoorden bij 'anders, namelijk' hadden geen betrekking op een specifieke partij, men gaf bijvoorbeeld aan dat de samenwerking "nog niet opgezet" was, of dat "de gemeente partijen met elkaar in contact brengt, waarbij deze zelf de verantwoordelijkheid hebben een voldoende passend aanbod te realiseren".

ouderenorganisaties en –adviseurs (32%) en de (WMO) cliëntenraad (34%) zijn relatief vaak genoemd. Iets meer dan een derde (35%) van de gemeenten maakt gebruik van lokale media zoals een huis-aan-huisblad. Ruim 20% noemt een andere optie, waarbij de gemeentelijke website een aantal maal is genoemd, evenals de (gezamenlijke) website van de woningcorporatie(s). Eén gemeente heeft een gemeentegids die specifiek voor ouderen is en een andere gemeente geeft aan dat huisvesting een van de onderwerpen is die aan bod komen bij de tweejaarlijkse huisbezoeken door ouderenadviseurs aan 75-plussers.

3.8. Monitoring en prioritering van beleid

Gemeenten is gevraagd hoe de woningvoorraad voor ouderen en/of mensen met een beperking worden geregistreerd, daarbij is onderscheid gemaakt in een aantal woningtypen, zowel bestaand als nieuwbouw.

Tabel 3.7. Registratie van de woningvoorraad (in %, n=105)

Registratie van:	
Woningen die nu al geschikt zijn voor ouderen	56,2
Woningen die nu al geschikt zijn voor mensen met beperkingen	50,5
Bestaande woningen die relatief eenvoudig aangepast kunnen worden voor ouderen	28,6
Bestaande woningen die relatief eenvoudig aangepast kunnen worden voor mensen met beperkingen	21,0
Nieuwe levensloopbestendig gebouwde woningen	58,1
Geen vorm van registratie	20,0
Vraag niet ingevuld	16,2

Ruim de helft van gemeenten registreert woningen die nu al geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met beperkingen. Het aandeel gemeenten dat nieuwe levensloopbestendige woningen registreert is nog iets groter (58%). Het percentage gemeenten dat de voorraad bestaande woningen registreert die met relatief eenvoudige aanpassingen geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met beperkingen, is beduidend lager (tussen 20 en 30%). De percentages moeten met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, omdat 17 gemeenten deze vraag hebben overgeslagen. Het is niet uit te sluiten dat ze dat gedaan hebben omdat ze geen of een beperkte vorm van registratie hebben: in dat geval zouden de percentages in de laatste twee rijen ('geen vorm van registratie' en 'vraag niet ingevuld') bij elkaar opgeteld kunnen worden.

Uit de toelichtingen die bij deze vraag zijn gegeven, blijkt dat registratie van met name de particuliere woningvoorraad voor veel gemeenten lastig is. Andere gemeenten hebben wel een goed beeld van de geschikte nieuwe woningen (zowel huur als koop), maar niet van de voorraad oudere woningen. Ook andersom komt voor; er is wel een registratie van de voorraad geschikte (huur)woningen, maar deze is al gedateerd. Door enkele gemeenten is aangegeven dat bepaalde vormen van aangepaste woningen wel worden geregistreerd (zoals nultredenwoningen, appartementen), maar andere weer niet. Ten slotte is een enkele keer aangegeven dat men bezig is met de voorbereidingen voor het in kaart brengen van de woningvoorraad.

De gemeenten die de woningvoorraad registreren weten veelal niet of deze registratie leidt tot een meer gerichte doorstroming van ouderen naar geschikte woningen. Ruim 58% van de gemeenten zegt hier geen zicht op te hebben. Volgens 23% van de respondenten draagt de registratie in hun gemeente wel bij aan een betere doorstroming, en 19% zegt van niet.

De vergelijking met 2007 wordt enigszins gecompliceerd doordat de antwoordmogelijkheden wat zijn aangepast (in 2012 is gevraagd naar woningen voor ouderen en woningen voor mensen met beperkingen, in 2007 is dit onderscheid niet gemaakt), maar het lijkt erop dat het aandeel gemeenten dat de voorraad ouderenwoningen registreert is toegenomen. Dat geldt vooral waar het gaat om de nieuwe levensloopbestendige woningen (39% in 2007), ook de registratie van bestaande woningen die eenvoudig kunnen worden aangepast is wat toegenomen (was 19% in 2007).

In tabel 3.8 wordt ingegaan op de vraag welke aspecten van het ouderenhuisvestingbeleid en/of woon-zorgbeleid volgens de respondenten bevorderd of gestimuleerd zouden kunnen worden in de eigen gemeente.

Tabel 3.8. mogelijke verbeterpunten in het lokale beleid (in %, n=84)

Stimuleringsregeling opplussen opzetten of uitbreiden	38,1
Realisatie van levensloopgeschikte woningen	52,4
Realisatie van woon-zorgcomplex(en)	29,8
Opzetten van lokale diensten- en zorgcentra	23,8
Inzet van woninggebonden technologieën zoals domotica, telemedicine en dergelijke stimuleren	45,2
Projecten/experimenten op het gebied van woon-zorgbeleid stimuleren	28,6
Het aanbieden van zorggarantie voor ouderen	3,6
Specifiek ouderenhuisvestingsbeleid (verder) ontwikkelen	33,3
Specifiek woon-zorgbeleid ontwikkelen	21,4
Afstemmen van huisvestingsbeleid met WMO-beleid	39,3
Toewijzingsbeleid (verder) ontwikkelen	26,2
Realisatie van woonservicezones	28,6
Beleid (meer) differentiëren naar verschillende typen huiseigenaren (particuliere eigenaar/bewoners, corporaties, particuliere verhuurder)	26,2
Anders, namelijk	25,0
N.v.t.	3,6

Het meest genoemde aspect is de realisatie van levensloopgeschikte woningen: ruim de helft van de respondenten ziet dat als een beleidsonderdeel dat verder gestimuleerd zou kunnen worden in de eigen gemeente. Ook de inzet van woninggebonden technologieën is relatief veel genoemd: ruim 45% vindt dit iets dat bevorderd zou kunnen worden in de eigen gemeente. Verder valt op dat ruim 39% van de gemeenten het afstemmen van het (ouderen)huisvestingsbeleid met het WMO-beleid als verbeterpunt noemt. De meeste gemeenten hebben de afgelopen jaren al WMO-beleid ontwikkeld, zodat het waarschijnlijk niet gaat om nieuw beleid, maar verbetering van bestaand beleid. Daarnaast is een relatief grote groep gemeenten (38%) van mening dat een stimuleringsregeling voor het opplussen van woningen opgezet of uitgebreid zou moeten worden¹⁴. Bij de andere aspecten is vaak een substantiële minderheid van de respondenten (ongeveer een kwart tot ruim een derde) van mening dat bevordering of stimulering gewenst is.

¹⁴ Ongeveer de helft van deze groep gemeenten heeft al een regeling voor het opplussen van woningen, zodat het bij hen om een uitbreiding of verbetering van de bestaande regeling gaat. De andere helft van deze groep (ongeveer 18% van alle gemeenten) heeft nog geen stimuleringsregeling voor het opplussen van woningen, maar wil deze graag opzetten.

Ongeveer een kwart van de respondenten heeft een ander antwoord gegeven. Een aantal keer is daarbij opgemerkt dat alle aspecten gestimuleerd zouden kunnen worden, maar dat dit afhankelijk is van diverse randvoorwaarden. Enkele gemeenten zijn bezig met onderzoek op dit terrein (woningmarktonderzoek, ontwikkeling beleidsvisie) en willen de uitkomsten daarvan afwachten bij de verdere vormgeving van het beleid. Andere punten die hier zijn genoemd:

- Werken aan meer bewustwording van de eigen verantwoordelijkheid van burgers als het gaat om het (tijdig) aanpassen van de woning, of het zoeken van een meer geschikte woning.
- Beleid meer differentiëren, bijvoorbeeld leefstijlen benadering, of focus op groepen die niet zelf in wonen met zorg kunnen voorzien.
- Meer nadruk op mantelzorg, bijvoorbeeld door mantelzorgunits aan te bieden.
- Zorgen dat er in nieuwbouw altijd een 'basisniveau levensloopbestendigheid' wordt gerealiseerd.
- Zorgen voor meer transparantie, bijvoorbeeld door betere registratie van woningen of door onroerend goed van zorginstellingen en maatschappelijke organisaties op dezelfde transparante wijze aan te bieden als corporatiewoningen.

Vervolgens is gevraagd welke knelpunten de eigen gemeente ervaart bij het uitvoeren van een ouderenhuisvestingbeleid en/of woon-zorgbeleid.

Tabel 3.9. Ervaren knelpunten (in %, n=105, meer antwoorden mogelijk)

m.b.t. de woningvoorraad	%
De woningvoorraad is te laag om te kunnen voldoen aan de woningvraag van ouderen	24,8
Er zijn wachtlijsten voor woon-zorgvoorzieningen	15,2
Anders, namelijk	33,3

m.b.t. de randvoorwaarden	%
Te hoge investeringen voor woon-zorgvoorzieningen	35,2
Belemmerende factoren in wet- en regelgeving waardoor veel tijd en inspanning nodig is om nieuwe projecten te realiseren	17,1
(Mogelijke) bestuurlijke of demografische veranderingen in de gemeente (bijvoorbeeld een fusie met een andere gemeente of grote krimp van het inwoneraantal)	14,3
Anders, namelijk	17,1

m.b.t. regie of afstemming	%
Veel partijen betrokken, regie ontbreekt	17,1
Afstemmingsproblemen tussen de betrokken afdelingen van de gemeente zelf (zoals huisvesting, WMO, ouderen, zorg)	4,8
Beperkt functioneren van het samenwerkingsverband met betrokken partijen (bijvoorbeeld zorgaanbieders of woningcorporaties)	11,4
Anders, namelijk	11,4

m.b.t. kennis of informatievoorziening	%
Er is te weinig inzicht in de vraag van de doelgroep (de ouderen)	28,6
Toewijzingsbeleid en inschrijvingsbeleid is onvoldoende bekend bij ouderen	9,5
Weinig transparantie met betrekking tot de markt van aanbieders	11,4
Weinig transparantie met betrekking tot wet- en regelgeving	5,7
Anders, namelijk	10,5

De meeste gemeenten ervaren één of meer knelpunten; 19 gemeenten (18%, niet in de tabel opgenomen) geven aan dat geen knelpunten bekend zijn. De meest genoemde knelpunten zijn de hoge investeringen, het gebrek aan zicht op de vraag van de doelgroep en een te kleine woningvoorraad om aan de vraag te voldoen. Met betrekking tot de woningvoorraad is ook vaak een ander antwoord gegeven. Opgemerkt is onder andere dat de huidige financiële crisis zorgt voor onzekerheid en een stagnatie in de bouw van nieuwe woningen, dat de voorraad woningen op zich wel voldoende is, maar dat deze onvoldoende aansluiten op de behoefte, of van onvoldoende kwaliteit zijn en dat er alleen goed zicht bestaat op de voorraad huurwoningen.

Als we kijken naar de resultaten in 2007, dan valt op dat er toch wel wat veranderd is: ook toen stonden de te kleine woningvoorraad en de hoge investeringen in de 'top 3', maar verschilden de percentages. De woningvoorraad werd destijds vaker genoemd (51%), en de hoge investeringen wat minder vaak (30%). Ook speelden de wachtlijsten voor woon-zorgvoorzieningen in 2007 een belangrijke rol (32%). De knelpunten m.b.t. de woningvoorraad lijken met andere woorden de afgelopen jaren wat te zijn afgenomen. Het probleem dat er weinig zicht is op de vraag van de doelgroep is tamelijk stabiel: in 2007 werd dit door 27% van de gemeenten gerapporteerd.

Tot slot van de vragenlijst is gevraagd of men vindt dat de rijksoverheid voldoende randvoorwaarden creëert voor gemeenten om toereikend lokaal beleid te voeren op het terrein van ouderenhuisvesting en de combinatie van wonen en zorg. De meningen hieromtrent zijn verdeeld: 48% vindt dat dit het geval is, en 52% vindt van niet. Deze groep is gevraagd aan te geven waarom zij vinden dat dat niet het geval is. Daarbij is een grote diversiteit aan antwoorden gegeven, die we puntsgewijs samenvatten:

- Een aantal gemeenten noemt het beleid met betrekking tot de woningcorporaties een probleem. Het overheidsbeleid resulteert in onvoldoende investeringsruimte voor woningcorporaties. Gemeenten kunnen dit niet compenseren.
- Door het beperken van de instroom van huishoudens met een inkomen boven de 34.000 per jaar kunnen ouderen met een middeninkomen niet meer terecht in de sociale huur, terwijl zich daar de geschikte seniorenwoningen bevinden

- De financiële scheiding tussen wonen en zorg wordt als belemmering gezien, daarnaast is er onduidelijkheid over randvoorwaarden en definities.
- De landelijke bezuinigingen op zorg en welzijn vormen een belemmering voor lokaal beleid.
- Ook wordt aangegeven dat er structureel te weinig budget is voor nieuwe initiatieven, en dat het Wmo-budget ontoereikend is.
- De gemeente heeft geen invloed op de ontwikkelingen op het gebied van de AWBZ. Door decentralisatie van de taken uit de AWBZ naar de Wmo komt er veel af op de gemeente.

4. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

4.1. Inleiding

In dit rapport is verslag gedaan van een onderzoek naar het beleid op het gebied van ouderenhuisvesting onder alle Nederlandse gemeenten. Het onderzoek is een herhaling van onderzoek dat in opdracht van ANBO ook is uitgevoerd in 2007, 2002 en 1998. Voor het huidige onderzoek (2012) is de bestaande vragenlijst kritisch bekeken en op diverse punten aangepast. De enquête is dit jaar voor het eerst online afgenomen. Alle 415 gemeenten in Nederland zijn gevraagd om deel te nemen aan het onderzoek, 122 gemeenten hebben gereageerd (29% respons). De respons is wat lager dan in voorgaande metingen (rond de 40%), mogelijk speelt de online dataverzameling een rol in de lagere respons.

4.2. Beleid en verschillen tussen gemeenten

Het onderzoek toont aan dat er behoorlijk wat variatie is tussen gemeenten als het gaat om het beleid met betrekking tot ouderenhuisvesting. Dat begint al bij de definitie van wat een seniorenwoning is. Een deel van de gemeenten hanteert een ruime definitie, waarbij verscheidene criteria worden gehanteerd die betrekking hebben op zowel het ontwerp van de woning, de bereikbaarheid als de voorzieningen in de omgeving. Het zijn vooral de grote gemeenten die veel verschillende criteria noemen. Anderzijds zijn er ook gemeenten (vaak de kleinere) die slechts één criterium of enkele criteria hanteren, waarbij het meestal gaat om het ontwerp van de woning. Verreweg het meest gehanteerde criterium door alle gemeenten is de nultredenwoning.

Negen van de tien gemeenten zeggen specifiek beleid te hebben ontwikkeld met betrekking tot ouderenhuisvesting, meestal als onderdeel van een breder beleidsthema. Bij ongeveer een op de zes gemeenten is ouderenhuisvesting een zelfstandig beleidsonderdeel. Het gaat daarbij vooral om de grotere gemeenten. Ten opzichte van 2007 is het aandeel gemeenten dat ouderenhuisvestingsbeleid heeft ontwikkeld licht toegenomen.

De meest genoemde onderdelen van het ouderenhuisvestingsbeleid zijn het stellen van eisen aan de realisatie van levensloopbestendige woningen (zoals woonkeur), de realisatie van woon-zorgcomplexen en de realisatie van woonservicezones. In ongeveer de helft van de gemeenten zijn woonservicezones gerealiseerd en ruim een vijfde is bezig met de ontwikkeling van. Ongeveer een kwart van de gemeenten heeft geen plannen om woonservicezones te realiseren, waarbij het vooral gaat om de kleinere

gemeenten. Met betrekking tot de woonservicezones is een duidelijke ontwikkeling in de tijd zichtbaar: in 2002 waren ze nog nauwelijks gerealiseerd en dacht ongeveer een derde van de gemeenten over het realiseren ervan, in 2007 had ongeveer een kwart van de gemeenten ze gerealiseerd en was ongeveer de helft bezig met de ontwikkeling ervan.

Een flink deel van de gemeenten is actief als het gaat om het stimuleren van externe ontwikkelingen en initiatieven. Zo hanteert ruim een derde van de gemeenten een stimuleringsregeling om huiseigenaren te bewegen hun eigen woning op te plussen. Ongeveer een op de vijf gemeenten heeft nog niet zo'n regeling, maar wil deze wel opzetten. Projecten of experimenten op het gebied van woon-zorgbeleid worden door bijna vier van de tien van de gemeenten gestimuleerd, en waar nodig is een vergelijkbaar deel van de gemeente bereid om bestemmingsplannen aan te passen voor bijzondere woonvormen. Intern wordt door gemeenten vooral gewerkt aan afstemming van het huisvestingsbeleid met het WMO-beleid en de ontwikkeling van een woon-zorgbeleid dat specifiek aansluit op de kenmerken van de eigen populatie.

Meer dan de helft van de gemeenten heeft een vorm van registratie van de woningvoorraad. Het meeste zicht is er op woningen die nu al geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met een beperking en op het aantal nieuwe levensloopbestendige woningen. Het blijkt voor veel gemeenten lastig om een volledig overzicht te krijgen van (potentieel) geschikte woningen. Met name het overzicht van bestaande woningen die relatief eenvoudig zijn aan te passen ontbreekt bij veel gemeenten. Uit toelichtingen blijkt dat gemeenten vooral overzicht missen als het gaat om de voorraad oudere woningen en/of de particuliere woningen die (potentieel) geschikt zijn voor ouderen of mensen met een beperking. Positief is dat er wel een verbetering is van de registratie van geschikte woningen ten opzichte van 2007, vooral waar het nieuwe woningen betreft.

4.3. Samenwerking

In de uitvoering van het beleid wordt met verschillende partijen samengewerkt. Bijna alle gemeenten werken samen met woningcorporaties, en ook zorgaanbieders zijn door een grote meerderheid genoemd. Ongeveer de helft van de gemeenten noemt projectontwikkelaars, andere gemeenten en de provincie als samenwerkingspartner. Er is wel een duidelijk verschil in de wijze waarop de samenwerking met deze partijen wordt vormgegeven: met woningcorporaties worden meestal (in drie kwart van de gevallen) duidelijke afspraken gemaakt over te behalen resultaten, met projectontwikkelaars is dat in een derde van de gevallen zo, en bij zorgaanbieders komt het maken van prestatieafspraken slechts sporadisch voor. Bijna alle gemeenten

betrekken ouderen(organisaties) bij het beleid, meestal via de Wmo-raad of Wmo-platform. Samenwerking op gebied van ouderenhuisvesting lijkt niet voor veel problemen te zorgen: minder dan een vijfde van de gemeente rapporteert problemen met afstemming of regie.

4.4. Knel- en verbeterpunten

Realisatie van levensloopbestendige woningen is het meest genoemde verbeterpunt (beleidsaspect dat lokaal (meer) gestimuleerd zou kunnen worden), gevolgd door de inzet van woninggeboden technologieën (zoals domotica). In 2007 was dit nog het meest genoemde aspect. In eerdere afnamen van de vragenlijst (vóór 2007) kwam het ontwikkelen van een woon-zorgbeleid als belangrijkste aspect naar voren. In 2007 werd dit ook veel genoemd, maar was het niet meer de eerste prioriteit. In 2012 wordt het nog door ongeveer een kwart van de gemeenten genoemd, zodat geconcludeerd kan worden dat veel gemeenten hierin de afgelopen jaren vooruitgang hebben geboekt.

Ongeveer 8 op de 10 gemeenten ervaren knelpunten bij het uitvoeren van het ouderenhuisvestingsbeleid. Dit aandeel is iets lager dan in 2007 (toen was het bijna 9 op de 10). De meest genoemde knelpunten zijn de hoge investeringen, het gebrek aan zicht op de vraag aan seniorenwoningen en de kleine woningvoorraad. De woningvoorraad lijkt relatief minder vaak een probleem dan 5 jaar geleden: toen werd het vaker genoemd, en ook speelde het probleem van wachtlijsten nadrukkelijker een rol.

De huidige financiële crisis en daarmee gepaard gaande crisis op de huizenmarkt lijkt een rol te spelen in de ervaren knelpunten: een aantal gemeenten merkt op dat stagnatie in de woningverkoop ervoor zorgt dat ouderen de stap naar een seniorenwoning (nog) niet maken. Dat zorgt voor een complexe situatie als het gaat de match tussen vraag en aanbod van seniorenwoningen. Enerzijds is de verwachting dat de vraag flink zal stijgen als gevolg van onder andere de vergrijzing, anderzijds is er momenteel sprake van een belemmering in de doorstroming. Het blijkt voor veel gemeenten dan ook moeilijk om aan te geven in hoeverre vraag en aanbod van seniorenwoningen overeenkomen. Ongeveer 40% van de gemeenten heeft hier geen goed zicht op. Van de groep die dat overzicht wel heeft, zegt ruim de helft dat er een tekort is aan seniorenwoningen, en iets minder dan de helft zegt dat dit niet het geval is.

Op basis van deze cijfers lijkt de situatie op de woningmarkt voor senioren de afgelopen jaren wat te zijn verbeterd: in 2007 rapporteerde een grote meerderheid van de gemeenten een tekort. Mogelijk is dit voor een deel te danken aan een toename in

het aanbod, en/of een verbeterde registratie, maar waarschijnlijk speelt de (tijdelijke) afname in de vraag hierbij ook een rol. De verwachtingen voor de toekomst zijn namelijk minder positief: ongeveer twee derde van de gemeenten verwacht in de toekomst (weer) een tekort aan seniorenwoningen. Veel gemeenten hebben echter nog geen zicht op de omvang van dat tekort.

Ongeveer de helft van de gemeenten geeft aan dat de rijksoverheid niet voldoende randvoorwaarden creëert om op gemeentelijk niveau een optimaal beleid te kunnen voeren. Dit resultaat is ongeveer gelijk aan dat in 2007. Een groot deel van de gemeenten heeft toegelicht waarom men vindt dat de overheid niet voldoende randvoorwaarden creëert. Voor een deel worden hierbij financiële knelpunten benoemd, zoals bezuinigingen op zorg en welzijn en ontoereikende Wmo-budgetten, in combinatie met decentralisatie van AWBZ-taken. Ook de financiële scheiding tussen wonen en zorg wordt als belemmering gezien. Daarnaast is gewezen op problemen met corporaties en de sociale huursector; corporaties zouden onvoldoende investeringsruimte hebben als gevolg van het overheidsbeleid. De inkomensgrens voor instroom in sociale huurwoningen (34.000 euro) zou de doorstroming van ouderen met een middeninkomen naar een seniorenwoning belemmeren, omdat een groot deel daarvan in de sociale huursector te vinden is.